

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения				
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:	5101 5111	за 2022г. за 2021г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		5120	5121	-	-
Всего					
в том числе:					

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5191	за 2021г.	-	-	-	-	



Руководитель Кузнецов Иван Юрьевич
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	(2 592)	-	(2 592)	-
	5250	за 2021г.	-	27 315	-	27 315	-
в том числе:	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	-	757	-	757	-
Офисное помещение №6 Ленина д. 95, офис 1 Смарт2	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5242	за 2021г.	-	7	-	7	-
Право пользования ЗУ 18:26:024629:403 площадью 5226 кв.м по договору аренды №01-002/Ц-21	5243	за 2022г.	-	(2 352)	-	(2 352)	-
	5253	за 2021г.	-	24 150	-	24 150	-
Право пользования ЗУ 18:26:024629:404 площадью 1363,64 кв.м по договору аренды №10-АР/КСМ2/2021	5244	за 2022г.	-	(240)	-	(240)	-
	5254	за 2021г.	-	2 400	-	2 400	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Кузнецов Иван Юрьевич
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка	первоначальная стоимость	накопленная коррективная тировка			
		за 2022г.	за 2021г.	начисления процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	начисленные проценты (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Поступило	накопленная коррективная тировка	накопленная коррективная тировка	
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5302	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель _____
Кузнецов Иван Юрьевич
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Кузнецов Иван Юрьевич
(расшифровка подписи)

Руководитель (подпись)

20 марта 2023 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года		в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления		погашение		выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	
			учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из краткосрочную задолженность					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																	
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	1 338	-	2 111	-	-	(2 613)	-	-	-	-	-	-	-	-	837
	5530	за 2021г.	18 936	-	1 338	-	-	(18 936)	-	-	-	-	-	-	-	-	1 338
в том числе:																	
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	564	-	1 854	-	-	(1 854)	-	-	-	-	-	-	-	564
	5531	за 2021г.	-	-	564	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	564
Авансы выданные	5512	за 2022г.	-	-	247	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	247
	5532	за 2021г.	18 936	-	-	-	-	(18 936)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2022г.	775	-	10	-	-	(759)	-	-	-	-	-	-	-	-	26
	5533	за 2021г.	-	-	775	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	775
	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	1 338	-	2 111	-	-	(2 613)	-	-	-	-	-	-	X	-	837
	5520	за 2021г.	18 936	-	1 338	-	-	(18 936)	-	-	-	-	-	-	X	-	1 338

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	605 796	90 042	14 549	(1 471)	-	-	-	-	708 916	
	5571	за 2021г.	22 764	581 571	1 286	(35)	-	-	-	-	605 796	
в том числе:												
	кредиты											
займы	5552	за 2022г.	574 831	83 498	14 534	-	-	-	-	-	672 863	
	5572	за 2021г.	-	573 547	1 284	-	-	-	-	-	574 831	
прочая	5553	за 2022г.	30 965	6 544	15	(1 471)	-	-	-	-	36 053	
	5573	за 2021г.	22 764	8 024	2	(35)	-	-	-	-	30 965	
	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	24 764	7 027	-	(5 931)	-	-	-	-	25 860	
	5580	за 2021г.	11 423	18 871	3 910	(9 440)	-	-	-	-	24 764	
в том числе:												
	расчеты с поставщиками и подрядчиками											
авансы полученные	5561	за 2022г.	24 657	6 604	-	(5 931)	-	-	-	-	25 330	
	5581	за 2021г.	10 883	18 794	-	(5 020)	-	-	-	-	24 657	
расчеты по налогам и взносам	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
кредиты	5563	за 2022г.	3	38	-	-	-	-	-	-	41	
	5583	за 2021г.	1	2	-	-	-	-	-	-	3	
займы	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5565	за 2022г.	510	-	3 910	(4 420)	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	104	385	-	-	-	-	-	-	489	
	5566	за 2022г.	29	75	-	-	-	-	-	-	104	
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5550	за 2022г.	630 560	97 069	14 549	(7 402)	-	-	-	-	734 776	
	5570	за 2021г.	34 187	600 442	5 196	(9 475)	-	-	-	-	630 560	

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	64	1 281
Расходы на оплату труда	5620	1 220	109
Отчисления на социальные нужды	5630	234	33
Амортизация	5640	63	188
Прочие затраты	5650	25 755	206 140
Итого по элементам	5660	27 336	207 751
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(27 336)	(207 751)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	-

* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

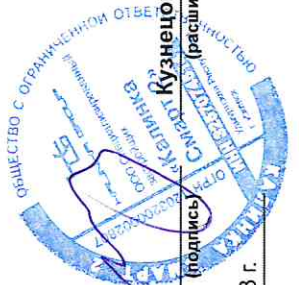


Руководитель Кузнецов Иван Юрьевич
(расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	3	98	(40)	-	61
в том числе:						
Резервы отпусков	5701	3	98	(40)	-	61

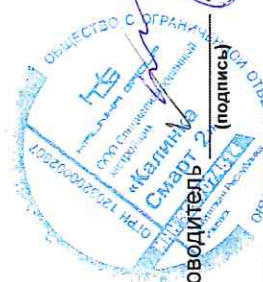


Руководитель Кузнецов Иван Юрьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	705 326	367 111	-
в том числе:				
Средства Дольщиков на счетах ЭСКРОУ	5801	705 326	367 111	-
ООО "Калинка Холдинг" (ДОГОВОР ПОРУЧИТЕЛЬСТВА №1ДП-21755/9 от 13.07.21 по обязательствам ООО) Специализированный застройщик Калинка Смарт2 перед банком	5802	683 370	683 370	-
Выданные - всего	5810	763 874	763 874	-
в том числе:				
ПАО СБЕРБАНК (Договор залога имущества физических лиц №13-21755/5 от 08.09.2021)	5811	763 874	763 874	-



Руководитель Кузнецов Иван Юрьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2023 г.

**ПОЯСНЕНИЯ В ТЕКСТОВОЙ ФОРМЕ
к бухгалтерской отчетности
ООО Специализированный застройщик
«КАЛИНКА СМАРТ 2»
за 2022 год**

Г. Ижевск

1. Общие сведения

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КАЛИНКА СМАРТ 2».

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО Специализированный застройщик «КАЛИНКА СМАРТ 2».

Адрес (место нахождения) юридического лица:

Место нахождения: 426009, Удмуртская респ, Ижевск г, Ленина ул, дом 95, офис 1, этаж 1
Почтовый адрес: 426009, Удмуртская респ, Ижевск г, Ленина ул, дом 95, офис 1, этаж 1
Телефон: (3412) 31-33-08

Сведения об образовании юридического лица:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СТОЛИЦА», зарегистрировано 06.05.2020 в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №10 по Брянской области

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 3257074514

Код причины постановки на учет (КПП): 325701001

12.11.2020 внесено изменение в наименование Общества и его местонахождение: общество переименовано на ООО Специализированный застройщик «КАЛИНКА СМАРТ 2». Изменение зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 11 по Удмуртской Республике 12 ноября 2020 года.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 3257074514

Код причины постановки на учет (КПП): 184001001

Среднесписочная численность сотрудников:

2021 год - 1 чел.;

2022 год – 1 чел.

Правовое положение ООО Специализированный застройщик «КАЛИНКА СМАРТ 2», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности участников ООО Специализированный застройщик «КАЛИНКА СМАРТ 2» определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

Бухгалтерская отчетность ООО Специализированный застройщик «КАЛИНКА СМАРТ 2» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Уставный капитал

Уставный капитал ООО Специализированный застройщик «КАЛИНКА СМАРТ 2» (далее – Общество) составляет 10 000,00 (Десять тысяч) рублей.

Список участников:

ФИО	Доля, %	Сумма, тыс.руб
Кузнецов Иван Юрьевич	41,5%	4 150,00
Плехова Анна Александровна	50,1%	5 010,00
ООО «Калинка Холдинг»	8,4%	840,00

Итого		10 000,0
-------	--	----------

Уставный капитал Общества оплачен полностью.

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для Общества, является Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2). Общество осуществляет организацию процесса строительства многоквартирных жилых домов, оказывая услуги застройщика участникам долевого строительства.

Общество ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Общество не имеет обособленных структурных подразделений.

Органами управления ООО Специализированный застройщик «КАЛИНКА СМАРТ 2» являются:

Общее собрание участников;

Единоличный исполнительный орган – управляющая организация ООО «Калинка Холдинг» в лице генерального директора Кузнецова Ивана Юрьевича.

В соответствии со ст. 15.1 Устава ООО Специализированный застройщик «КАЛИНКА СМАРТ 2» высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

Единоличный исполнительный орган – (управляющая организация ООО «Калинка Холдинг»)

В соответствии с п. 15.7 Устава Общества управляющая организация осуществляет руководство текущей деятельностью Общества и решает все вопросы текущей деятельности за исключением тех, которые входят в компетенцию Общего собрания участников в соответствии с Уставом и решениями собрания Участников.

в соответствии с решениями Общего собрания акционеров и Совета директоров, принятыми в соответствии с их компетенцией.

К компетенции управляющей организации Общества относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров и Совета директоров Общества.

Управляющая организация без доверенности действует от имени Общества, в том числе с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством, Уставом и решениями Участников Общества. Вопросы, относящиеся к компетенции управляющей организации, определены ст. 15.7 Устава ООО Специализированный застройщик «КАЛИНКА СМАРТ 2» а также п. 3 договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании № 04-У/Ксм2/21.

Общество с ограниченной ответственностью «Калинка Холдинг», ИНН: 1840096821, КПП: 184001001, ОГРН: 1201800008728, в лице генерального директора Кузнецова Ивана Юрьевича, утверждено в качестве управляющей организации протоколом общего собрания участников от 27.09.2021 года.

Сведения о бенефициарных владельцах ООО Специализированный застройщик «КАЛИНКА СМАРТ 2

ФИО	ИНН
Плехова Анна Александровна	183210823419

2. Учетная политика

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества (далее – Учетная политика) разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);

- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции Общества.

Бухгалтерская отчетность ООО Специализированный застройщик «КАЛИНКА СМАРТ 2» составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 06.12.11 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В отчетности финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства представляются в отчетности как долгосрочные.

Основные средства

С 2022 г. основные средства учитываются в бухучете в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (утв. Приказом Минфина от 17.09.2020 № 204н).

Согласно положениям этого стандарта ОС – это активы, обладающие одновременно несколькими признаками (п. 4 ФСБУ 6/2020):

- имеют материально-вещественную форму;
- предназначены для использования при производстве и/или при продаже продукции, товаров, при выполнении работ, оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд. А если речь идет о некоммерческой организации, то объект используется для достижения целей, ради которых создана организация;
- планируется, что активы будут использоваться более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- активы способны приносить организации экономические выгоды в будущем. А в некоммерческой организации активы призваны обеспечить достижение поставленных при создании этой организации целей. Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из принятых сроков полезного использования.

Объекты, соответствующие критериям основных средств, но стоимостью не более 100 000 руб. за единицу, списываются на себестоимость по мере отпуска в производство или эксплуатацию.

Затраты на проведение всех видов ремонта включены в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Учет затрат на ремонт основных средств осуществляется по мере осуществления ремонта. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Доходных вложений в материальные ценности Общество в 2022 году не имело.

Научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ Общество в 2022 году не осуществляло.

Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости. Доходы и расходы по финансовым вложениям отражены в составе прочих доходов и расходов. Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

Материально-производственные запасы

Запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Специальный инструмент, специальные приспособления, специальное оборудование и специальную одежду стоимостью свыше 100 000 руб., со сроком службы более 12 месяцев отражается в бухгалтерском учете как основное средство (ФСБУ 6/2020 «Основные средства», действующий с 2022 года, и списывается ежемесячно в виде амортизации. А имущество меньшей стоимости и сроком службы менее 12 месяцев, сразу списывается на расходы.

Определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по средней себестоимости.

Затраты по заготовке и доставке товаров, сырья и материалов до складов (баз) и объектов хранения и использования, производимые до момента их передачи в продажу и/или производство, включаются в фактическую стоимость запасов.

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся.

Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями и заказчиками.

Резерв по сомнительным долгам создается при наличии сомнительной задолженности на отчетную дату.

Уставный, добавочный и резервный капиталы

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости долей участников.

В 2022 году резервный капитал не создавался.

Информация о дивидендах раскрывается в отчетности как события после отчетной даты.

Фонды

В 2022 году Общество не создавало фонды потребления и накопления.

Займы и кредиты

В отчетности Общества обязательства, включая кредиторскую задолженность и задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные указанные активы и обязательства будут представляться в отчетности как долгосрочные.

Налоги и налогообложение

Общество находится на упрощенной системе налогообложения (УСНО).

Признание доходов

Доходы Общества по бухгалтерскому учету подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы. Выручка от реализации признается по кассовому методу.

Признание расходов

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Инвентаризация имущества и обязательств

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них устанавливаются распоряжением Генерального директора управляющей организации Общества. Раз в год перед составлением годовой отчетности проводится инвентаризация имущества и обязательств на отчетную дату.

Учет расчетов с дольщиками

Затраты на строительство многоквартирных домов, в рамках исполнения договоров долевого участия с применением в расчетах счетов ЭСКРОУ, отражаются в активе баланса по строке 1210 «Запасы» с разбивкой по строкам 12101, 12102, 12103 и т.д. в разрезе объектов.

Изменения в учетной политике

- вследствие перехода на ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" отражено в учете право пользования активом и обязательства по аренде на земельные участки, срок аренды которых более 12 месяцев. (п. 10 ФСБУ 25/2018). При этом компания воспользовалась правом альтернативного перехода.

3. Основные показатели деятельности

В апреле 2021 года ООО Специализированный застройщик «КАЛИНКА СМАРТ 2» получил соответствие застройщику по проекту «Калинка Парк» жилой дом №2 и может заключать по нему договора участия в долевом строительстве (далее – ДУДС) с применением расчетного счета ЭСКРОУ

В 2022 году в рамках норм Федерального закона Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ общество привлекло к участию в строительстве участников долевого строительства и по состоянию на 31.12.2022 года заключило с ними ДДУ на общую площадь 11 937,68 м2 общей стоимостью 843 209,8 тыс. руб., что составляет 85,54% общей площади планируемой продажи квартир (13 955,31м2).

Выручка по обычным видам деятельности за 2022 год

Вид деятельности	Сумма ,тыс. руб
Строительные работы	139,00
Итого	139,00

Расходы по обычным видам деятельности за 2022 год в разрезе видов деятельности

Номенклатурные группы	Остаток расходов в НЗП на начало года, тыс. руб	Сумма принятых прямых затрат, тыс. руб	Сумма затрат, отнесенных на финансовый результат, тыс. руб	Остаток расходов в НЗП на конец года, тыс. руб.
Затраты на строительство в том числе в составе запасов:	222 033,00	482 067,00	4 411,00	699 689,00
материалы				7 122,00
Авансы поставщикам				107 221,00
Наружные сети. Сети ливневой канализации				9 232,51
Временная дорога из ж/б плит				3 041,62
Сети ливневой канализации по адресу: УР, г. Ижевск, Индустр. район				10 032,85
Сеть газопровода по адресу: УР, г. Ижевск, ул. Васнецова				5 946,39
Строительство ЖД № 2 Калинка Парк (Ранее МКЖД №4 по ул. Васнецова (10 СНТ "Восток-3 МОТ"))				505 146,07
Прочие расходы				51 947,00
Итого	222 033,00	482 067,00	4 411,00	699 689,00

Прочие доходы и расходы:

Состав прочих доходов, тыс. руб:

Прочие доходы и расходы	Сумма
Проценты к получению (уплате)	
Возмещение убытков к получению (уплате)	
Итого	

Состав прочих расходов, тыс.руб.:

Прочие доходы и расходы	Сумма
Проценты к уплате по займам	20 755,00
Прочие внереализационные доходы (расходы)	3 714,00
Расходы на услуги банков	258,00
Итого	24 727,00

Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

В 2022 году финансовым результатом за период является убыток. Он обусловлен тем, что в 2022 году денежные средства дольщиков зачисляются на специальные счета ЭСКРОУ, а право на расходование средств у организации возникнет после реализации проекта. Но расходы по подготовке и реализации проектов по строительству многоквартирных жилых домов по ул. Васнецова в г. Ижевске (Калинка-парк Жилой дом №2)» уже имели место быть.

Для начала осуществления строительства Общество было вынуждено получить процентные займы, по которым по правилам бухгалтерского учета необходимо ежемесячно исчислять проценты за пользование займами. Указанные займы и проценты по ним будут погашены в процессе получения средств от реализации проектов по строительству многоквартирных жилых домов по ул. Васнецова в г. Ижевске (Калинка-парк Жилой дом №2). Сумма исчисленных к уплате процентов в 2022 году составила 20 755,34 тыс. руб.

Так как Общество по нормам, предусмотренным Федеральным Законом от 06.12.11 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете", не имеет права вести бухгалтерский учет в упрощенной форме, в 2022 году в финансовой отчетности вынуждено отразить отрицательный финансовый результат.

В связи с вышеописанным и, в частности с тем, что Общество планирует непрерывную деятельность по реализации проектов по строительству многоквартирного жилого дома «Калинка Парк ЖД 2» по ул. Васнецова в г. Ижевске (Калинка-парк) в течение 2021 – 2023 годов, при оценке чистой прибыли, а также чистых активов, не ограничиваться финансовыми показателями за 2022 год. Общество планирует получить прибыль при сдаче дома в 2023 году.

4. Аффилированные лица

Список аффилированных лиц по состоянию на 31.12.2022 г.

Участник ООО Специализированный застройщик «КАЛИНКА СМАРТ 2»

Плехова Анна Александровна (ИНН 183210823419) – доля участия 50,1%

Учредитель: Название компании	ИНН	Дата регистрации	Адрес
<u>ООО "МЕРИДИАН"</u>	1840026736	14.05.2014	426008, респ Удмуртская, город Ижевск, переулок Северный, дом 50, ОФИС 2
<u>ООО "КАЛИНКА СИТИ"</u>	1831190017	20.04.2018	426008, респ Удмуртская, город

<u>ООО "КАЛИНКА ХОЛ-ДИНГ"</u>	1840096821	06.05.2020	Ижевск, улица Кирова, дом 142, ОФИС 202А 426009, респ Удмуртская, город Ижевск, улица Кирова, дом 142, ОФИС 201
<u>ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАЛИНКА СМАРТ"</u>	1831190024	20.04.2018	426009, респ Удмуртская, город Ижевск, улица Пушкинская, дом 268, литер В, офис 34
<u>КАЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО</u>	1840052768	24.02.2016	426009, респ Удмуртская, город Ижевск, улица Пастухова, дом 37, помещение 2.1
<u>ООО СЗ "ОЗОН"</u>	1831202618	25.06.2021	426011 респ Удмуртская, город Ижевск, улица Удмуртская, дом 261,

Участник ООО Специализированный застройщик «КАЛИНКА СМАРТ 2» и Генеральный директор Кузнецов Иван Юрьевич (ИНН 183511206113) – доля участия 41,5

Руководитель: ООО "ГИПП"

Должность: Директор
426008, респ Удмуртская, город Ижевск, улица Пушкинская, дом 268 ЛИТЕР В, ОФИС 4
ОГРН:1131841006362 присвоен: 07.10.2013
ИНН:1841036617

Учредитель:

- ООО "ГИПП"
Кузнецов Иван Юрьевич
426008, респ Удмуртская, город Ижевск, улица Пушкинская, дом 268 ЛИТЕР В, ОФИС 4
ОГРН:1131841006362 присвоен: 07.10.2013
ИНН:1841036617

Руководитель: ООО "Калинка-Комфорт"

Должность: Генеральный директор
426008, респ Удмуртская, город Ижевск, улица Пушкинская, дом 268 ЛИТЕР В, ОФИС 32

ОГРН 1181832009523 присвоен: 20.04.2018

ИНН 1831190000

Учредитель:

- ООО "Калинка Комфорт"
Кузнецов Иван Юрьевич
426008, респ Удмуртская, город Ижевск, улица Пушкинская, дом 268 ЛИТЕР В, ОФИС 32

ОГРН 1181832009523 присвоен: 20.04.2018

ИНН 1831190000

Учредитель:

- ООО "Калинка Сити"
Кузнецов Иван Юрьевич
426008, респ Удмуртская, город Ижевск, улица Кирова, дом 142, ОФИС 202А

ОГРН 1181832009534 присвоен: 20.04.2018

ИНН 1831190017

Учредитель:

- ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАЛИНКА ПРЕМЬЕР"
Кузнецов Иван Юрьевич
426011, респ Удмуртская, город Ижевск, улица Кирова, дом 142, офис 202

ОГРН 1161832075602 присвоен: 26.09.2016

ИНН 1831181502

Руководитель:

- ООО "КАЛИНКА ХОЛДИНГ"
Кузнецов Иван Юрьевич
426009, респ Удмуртская, город Ижевск, улица Кирова, дом 142, ОФИС 201
ОГРН 1201800008728 присвоен: 06.05.2020

ИНН 1840096821

Учредитель:

- ООО "КАЛИНКА ХОЛДИНГ"
Кузнецов Иван Юрьевич
426009, респ Удмуртская, город Ижевск, улица Кирова, дом 142, ОФИС 201

ОГРН 1201800008728 присвоен: 06.05.2020

ИНН 1840096821

Учредитель:

- ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАЛИНКА СМАРТ 4"
Кузнецов Иван Юрьевич
426009, респ Удмуртская, город Ижевск, улица Ленина, дом 95, ОФИС 1

ОГРН 1201800008728 присвоен: 06.05.2020

ИНН 1840098459

Учредитель:

- ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАЛИНКА СМАРТ"
Кузнецов Иван Юрьевич
426008, Удмуртская респ, Ижевск г. Пушкинская ул, дом 268, литер В, офис 34

ОГРН 1181832009545 присвоен: 06.05.2020

ИНН 1831190024

Учредитель:

- ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАЛИНКА СМАРТ 3"
Кузнецов Иван Юрьевич
426009, Удмуртская респ., Ижевск г., Ленина ул., дом 95, офис 1

ОГРН 1211800002853 присвоен: 17.02.2021

ИНН 1840102419

Учредитель:

- **ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАЛИНКА СМАРТ 5"**

Кузнецов Иван Юрьевич

26008, Удмуртская Республика, г.о. Город Ижевск, г Ижевск, пер Северный, д. 54, офис

ОГРН 1221800001136 присвоен: 25.01.2022

ИНН 1831204693

Учредитель:

- **ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАЛИНКА ПАРТНЕР"**

Кузнецов Иван Юрьевич

26008, Удмуртская Республика, г.о. Город Ижевск, г Ижевск, пер Северный, д. 54, офис

ОГРН 1221800001147 присвоен: 25.01.2022

ИНН 1831204703

Учредитель:

- **ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАЛИНКА ФЭМИЛИ"**

Кузнецов Иван Юрьевич

26008, Удмуртская Республика, г.о. Город Ижевск, г Ижевск, пер Северный, д. 54, офис

ОГРН 1221800000366 присвоен: 14.01.2022

ИНН 1831204534

Учредитель:

- **ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КАЛИНКА ЛАЙФ"**

Кузнецов Иван Юрьевич

26008, Удмуртская Республика, г.о. Город Ижевск, г Ижевск, ул Циолковского, д. 22/3, офис 3

ОГРН 1221800008550 присвоен: 13.05.2022

ИНН 1841104673

4.1 Операции между связанными сторонами и информация о денежных потоках между связанными сторонами:

Наименование организации	Предмет отношений	Сумма оборотов за 2021г (тыс. руб)	Сумма оборотов за 2022г (тыс. руб)	Сумма дебиторской (кредиторской) задолженности на 31.12.2022 (тыс. руб.)
ООО «Калинка Холдинг»	Договор управления № 04-У/Ксм2/21 от 28.09.2021	620,0	4 225,0	(635,0)
ООО «Калинка Холдинг»	Договор процентного ден.займа №06-ЗМ/2020 от 06.11.2020, по 16%,	86,78	164,13	(357,29)

ООО «Калинка Холдинг»	ДОГОВОР ПО-РУЧИТЕЛЬСТВА № ДП-21755/9 от 13.07.21 по обязательствам ООО Специализированный застройщик Калинка Смарт2 перед банком ПАО Сбербанк			
-----------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

4.2. Размер вознаграждения основного управленческого персонала организации

Должность	Основной управленческий персонал - лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа, его заместители, члены коллегиального исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества	
Краткосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты):		
	2021 год	2022 год
Оплата труда за отчетный период	107,73 т.р.	-
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательства в соответствующие бюджеты	14,00 т.р.	-
Начисленные на оплату труда налоги и иные обязательства в соответствующие внебюджетные фонды	32,34 т.р.	-
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	7,8 т.р.	-
Оплата организацией лечения, медицинского обслуживания	-	-
Оплата организацией коммунальных услуг	-	-
И т.п. платежи в пользу	-	-

основного управленческого персонала		
Долгосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты):		
Вознаграждения по окончании трудовой деятельности по договорам добровольного страхования (договорам негосударственного пенсионного фонда), иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсии	-	-
Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале	-	-
Иные долгосрочные вознаграждения	-	-
Долгосрочные вознаграждения не предусмотрены	-	-

5. Условные факты хозяйственной деятельности

Условных фактов хозяйственной деятельности (т.е. событий, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность ООО специализированный застройщик «КАЛИНКА СМАРТ 2», состоявшихся до отчетной даты, но не завершённых на эту дату в силу того, что окончательно не ясны последствия данных событий), информацию о которых следовало бы раскрывать в соответствии с требованиями нормативных актов, не существует.

В 2022 году резерв под условные обязательства хозяйственной деятельности не создавался.

6. Информация о существенных фактах

Раскрытие информации в виде Сообщений о существенных фактах Обществом не производилось.

7. События после отчетной даты

Ожидается, что события на мировом рынке, санкционное давление Западных стран могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора. Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект от которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро - и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности общества.

8. Прекращаемая деятельность, реорганизация, совместная деятельность

Организация планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности

9. Информация о рисках

В целом, риски, связанные с деятельностью Общества, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности, работающих на территории Российской Федерации.

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства: Общество оценивает правовые риски, связанные с изменением положений и налогового законодательства, как несущественные. Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, что, тем

не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с налоговыми органами по вопросам, допускающим неоднозначную интерпретацию

- изменением правил таможенного контроля и пошлин: отсутствуют

- изменением требований по лицензированию основной деятельности: отсутствуют, в соответствии с действующим законодательством РФ основная деятельность общества не является лицензируемой, в настоящее время общество не принимает участия в судебных разбирательствах.

- Отраслевые риски: Существенное значение не имеют.

- Финансовые риски: Общество не связано напрямую с финансовыми рынками, в связи с чем, риск прямых инвестиций в этой области отсутствует.

10. Непрерывность деятельности.

Мы оценили возможное влияние на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО Специализированный застройщик «Калинка Смарт2» в обозримом периоде санкционной политики в отношении России, и связанных с этим последствий. По нашему мнению, влияние указанных событий на финансовое состояние и результаты финансовой деятельности ООО Специализированный застройщик «Калинка Смарт2» в обозримом периоде будет не существенным. По нашему мнению, данное негативное влияние не приведет к нарушению принципа непрерывности деятельности.

Генеральный директор управляющей
организации ООО «Калинка Холдинг»



И.Ю. Кузнецов.

